

Tribunale | Taranto | Sezione 1 | Civile | Sentenza | 17 settembre 2021 | n. 2077

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 16 settembre 2021

Integrale

**Condominio - Distanze legali - Applicabilità - Limiti - Accertamento giudiziale - Necessità - Sussistenza**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto, Prima Sezione Civile, nella persona della dott.ssa Anna Carbonara, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 9282/2014 vertente tra:

(...), rappresentato e difeso dall'Avv. Pa.Co., come da mandato a margine dell'atto di citazione

ATTORE

Contro

(...), rappresentata e difesa dall'Avv. Pe.Ma., come da mandato a margine della comparsa di risposta

CONVENUTA

All'udienza del 22 febbraio 2021 le parti precisavano le conclusioni, riportandosi a quelle già rassegnate nei propri scritti difensivi.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 3.12.2014 (...) - premesso di essere proprietario di un immobile sito in Manduria alla via Guerzoni composto da garage al numero civico 8 e da un appartamento al n. 6, che la germana (...), proprietaria dell'appartamento posto al primo piano del predetto civico n. 6, aveva svolto lavori edili di abbassamento della volta del piano ammezzato soprastante il garage di proprietà del (...) senza il rispetto delle norme tecniche previste dalla legge, con problemi di staticità dell'immobile e conseguente pericolo per l'incolumità di cose e persone, che la (...) aveva posizionato le tubature di adduzione del gas metano a meno di un metro di distanza dal fabbricato di (...), che era stata disposta consulenza tecnica preventiva nell'ambito del diverso proc. n. 281/2013 RG - conveniva in giudizio (...), chiedendo "accertare e dichiarare che il nuovo solaio di copertura del garage di proprietà della sig.ra (...) è stato realizzato senza il rispetto delle norme tecniche previste dalla legge, tra le quali anche quelle di cui alle n. T.C. del 2008 e successive modifiche ed integrazioni e, conseguentemente, ordinare alla medesima di effettuare immediatamente tutte quelle opere edili necessarie e utili tese al consolidamento e sicurezza dello stesso solaio e del solaio della confinante abitazione di proprietà del sig. (...) che saranno individuate e/o indiate a seguito di nuova Consulenza tecnica di Ufficio che si invoca; Accertare e dichiarare che le tubazioni di adduzioni del gas metano realizzate dalla sig.ra (...), tronco n. 2 e tronco n. 3 della relazione del C.T.U. Ingegnere Guido Casto sono posizionate a distanza inferiore rispetto a quella legale, ad almeno un metro dalla proprietà di (...), e conseguentemente ordinare alla convenuta la immediata rimozione e/o allontanamento di tali tubazioni ad almeno un metro dal confine della proprietà di (...); condannare la sig.ra (...) in favore dell'attore al pagamento dell'importo di Euro 3.176,26, di cui Euro 2.044,88 per spesa C.T.U. nell'A.T.P.; Euro 110,00 per iscrizione a ruolo A.T.P. e notifica del medesimo; Euro 1.021,28 per compensi professionali dell'Avv. Cosimo Parco, difensore del (...), nel suddetto procedimento di A.T.P.; Condannare la sig.ra (...) al pagamento in favore del sig. (...) delle spese e competenze professionali per la procedura di mediazione; Condannare, in ogni caso, la sig.ra (...), in favore dell'attore, al pagamento delle spese e compensi professionali del presente giudizio".

Instauratosi il contraddittorio, con comparsa depositata il 9 marzo 2015 (...) resisteva alla domanda attrice e ne domandava il rigetto, con condanna del (...) alle spese e competenze del presente giudizio e del procedimento per l'ATP, evidenziando che i lavori di rifacimento del solaio, necessari a garantire staticità al solaio del piano ammezzato, in quanto interessato da lesioni e infiltrazioni di acqua piovana, erano stati effettuati nel rispetto delle norme tecniche vigenti, comportando un miglioramento statico rispetto alla situazione ante operam, mentre l'osservanza delle distanze previste dalla norma di cui all'art. 889 c.c. per il posizionamento dei tubi di condotta del gas non era esigibile in concreto, in ragione della conformazione della struttura e delle diverse proprietà.

Acquisita idonea documentazione, espletata prova testimoniale, all'udienza del 31 maggio 2018 le parti precisavano le conclusioni come da verbale in atti e la causa veniva riservata per la decisione, con concessione dei termini, ex art. 190 c.p.c., per il deposito di conclusionali e repliche.

Con ordinanza del 23 ottobre 2018 la causa veniva rimessa sul ruolo per l'espletamento di indagine peritale integrativa di quella già svolta in sede di ATP.

Demandati i necessari accertamenti peritali al C.T.U. nominato nella persona dell'Ing. Guido Casto, con note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 22.2.2021, tenutasi ai sensi dell'art. 221, comma 4 D.L. n. 34/2020, le parti precisavano le conclusioni, riportandosi a quelle rassegnate nei propri scritti difensivi.

Con ordinanza resa fuori udienza in data 7.3.2021 la causa veniva riservata per la decisione con concessione dei termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Ciò premesso quanto al fatto, passando al merito della controversia, va rilevato che le domande sono infondate e vanno conseguentemente rigettate.

Occorre in via preliminare richiamare il dato non contestato della sussumibilità dei lavori di cui è causa nell'alveo degli interventi di riparazione o intervento locale, con interessamento di elementi isolati e miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti, ex par. 8.4 del n. T.C. 2008, pertanto, "il progetto e la valutazione della sicurezza potranno essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati e documentare che, rispetto alla configurazione precedente al danno, al degrado o alla variante, non siano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi comportino un miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti" (vedi par. 8.4.3 n. T.C. cit.); ai sensi della Circolare del Ministero dei Trasporti 2 maggio 2009 par. C8.4.3 "Rientrano in questa tipologia tutti gli interventi di riparazione, rafforzamento o sostituzione di singoli elementi strutturali (travi, architravi, porzioni di solaio, pilastri, pannelli murari) o parti di essi, non adeguati alla funzione strutturale che debbono svolgere, a condizione che l'intervento non cambi significativamente il comportamento globale della struttura, soprattutto ai fini della resistenza alle azioni sismiche, a causa di una variazione non trascurabile di rigidezza o di peso. Può rientrare in questa categoria anche la sostituzione di coperture e solai, solo a condizione che ciò non comporti una variazione significativa di rigidezza nel proprio piano, importante ai fini della redistribuzione di forze orizzontali, né un aumento dei carichi verticali statici".

A fronte dei rilievi mossi da parte attrice in punto di violazione da parte della convenuta della normativa cit., la testimonianza resa dal testimone di parte attrice (...), titolare della ditta individuale che ha realizzato le opere edili, già consente di escludere la derivazione dalla condotta della convenuta di quelle problematiche di sicurezza del nuovo solaio, consistenti secondo l'attore nell'aumento della eccentricità dei carichi verticali e nell'aumento della snellezza del parametro murario, in quanto collegate causalmente dall'attore alla circostanza della mancata realizzazione di un cordolo su tutte le murature portanti il nuovo solaio; la circostanza, infatti, è stata seccamente smentita dal teste, il quale in maniera esauriente e credibile ha rappresentato l'avvenuta realizzazione del citato cordolo su tre lati dell'edificio, fatta eccezione per la parete del quarto lato, in cui l'opera sul piano tecnico necessitava di un intervento di tipo differente, ossia "lo scasso".

Che l'opera realizzata dalla convenuta abbia rispettato le prescrizioni di cui all'art. 8.4 del n. T.C. 2008 e par. 8.4.3 della circolare cit., ossia che non abbia comportato modifiche sostanziali al comportamento delle altre parti dell'edificio, abbia portato al miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti, garantendo l'assenza di un significativo aumento della rigidezza del piano e di un aumento dei carichi verticali statici, è stato inoltre positivamente riscontrato già nel preliminare giudizio di ATP svoltosi in epoca immediatamente successiva ai lavori, oltre che ulteriormente confermato nel corso dell'odierno procedimento, ove le verifiche integrative demandate al CTU, immuni di vizi e incongruenze logiche, sono intervenute a distanza di ben 5 anni dallo svolgimento dei lavori.

La circostanza che a distanza di ben 5 anni dallo svolgimento dei lavori il CTU abbia riscontrato quelle stesse lesioni fotografate nel 2013, corrobora la ricostruzione offerta dal professionista incaricato, che da un lato già nel 2013 le catalogava come antecedenti ai lavori di ristrutturazione e indipendenti dagli stessi, dall'altro affermava che il rifacimento del solaio aveva in realtà migliorato le condizioni di stabilità delle strutture; diversamente opinando, si dovrebbe ipotizzare, senza alcun aggancio probatorio, neppure su un piano meramente logico - deduttivo, che le citate lesioni, sintomatiche secondo la prospettazione attorea dell'indebolimento della struttura derivante dai lavori, si siano prodotte nel volgere di pochi mesi, salvo poi sostanzialmente arrestarsi nei successivi 5 anni, nonostante l'attore affermi che i citati lavori avrebbero prodotto un aumento del 20% del carico verticale statico, un aumento

considerevole del valore di carico di esercizio, la modifica della destinazione d'uso e in modo significativo della imposta di solaio, il cambiamento della rigidità del piano originario del solaio esistente e la modifica della lunghezza libera di inflessione della muratura portante, anche a causa della mancata realizzazione del cordolo di ripartizione sulle murature portanti (che, si ripete, invece è risultato esistente su tre delle quattro murature).

Piuttosto, a conforto delle conclusioni del CTU nominato, interviene il grave stato di degrado in cui versava il locale sottostante il solaio di proprietà di (...) in epoca antecedente allo svolgimento dei lavori di ristrutturazione, come documentato dai rilievi fotografici allegati dalla parte convenuta alla memoria di costituzione nel precedente giudizio di ATP n. 281/2013 e sostanzialmente non contestato dalla parte attrice.

Appare allora condivisibile, in quanto immune da vizi di illogicità intrinseca e non smentita da elementi probatori estrinseci, la lettura fornita dal CTU, ove correttamente ha evidenziato che le lesioni rilevate già nel 2013 sulle murature portanti del locale ammezzato posto sul garage di proprietà di (...), in uno con le macchie di umido rilevate sul muro di confine della camera n. 1 posta al primo piano della abitazione di (...), comprovavano in realtà la preesistenza di importanti fenomeni infiltrativi, che avevano interessato il vecchio solaio (del resto già documentati fotograficamente dalla parte convenuta, rilevando lo stato dei luoghi prima dell'intervento edilizio di cui è causa), dai quali era derivata l'ossidazione dei travicelli in ferro, la diminuzione della loro rigidità e la conseguente produzione di lesioni sulle murature portanti, con conseguente ulteriore riduzione della capacità di carico di quest'ultimi.

Irricevibile si palesa l'istanza attorea di rinnovazione della C.T.U., tenuto conto degli esiti della perizia depositata dall'Ing. Casto in data 15.3.2019, posto che, acquisita dalle parti la (non contestata) dichiarazione di non aver svolto alcun lavoro di ripristino, il CTU ha analizzato le lesioni riscontrate nel locale sottostante il solaio della sig.ra (...), evidenziando la presenza di lesioni che già aveva rilevato nel 2013 (senza che le parti ne segnalassero di ulteriori) e che nella presente sede, con coerenza logica intrinseca ed estrinseca, non ricollega affatto causalmente ai lavori di rifacimento del solaio, bensì a ragioni differenti e preesistenti i predetti lavori, tra le quali, si pone in evidenza in particolare, la questione del degrado funzionale delle travi, causato dai processi di ossidazione del ferro, che interessava le lesioni n. 1 e n. 3, mentre la lesione n. 2 veniva catalogata come lesione da distacco tra il fabbricato e il garage.

La chiara individuazione da parte del perito della origine e delle cause delle predette lesioni - che, occorre peraltro evidenziare, insistono sulle pareti interessate proprio dalla puntuale realizzazione del cordolo (vedi dichiarazioni di (...)) e sono state oggetto di attenzione proprio in virtù del chiaro riferimento nel quesito ai problemi di staticità del fabbricato - in uno con l'assenza di ulteriori lesioni o danni evidenziati e riscontrati nel contraddittorio delle parti, porta alla piena condivisione delle conclusioni rassegnate dal CTU, nella parte in cui esclude che (...) abbia provocato un peggioramento delle condizioni di sicurezza e di staticità dell'edificio. Destituita di fondamento si palesa la doglianza su cui parte attrice poggia l'istanza di rinnovazione della CTU e sostituzione del perito, ex art. 196 c.p.c., in quanto il CTU correttamente ed in maniera esauriente forniva risposta ai quesiti n. 1 e 2 e si esimeva dal fornire risposta agli ulteriori quesiti postigli, in quanto connessi all'accertamento di un nesso di causalità tra i lavori eseguiti dalla (...) e le lesioni rilevate, che lui aveva tuttavia escluso.

A ben vedere, in sede di osservazioni alla CTU, lo stesso CTP ing. Claudio Ferretti chiaramente afferma che la lesione (indicata con il n. 1) era da attribuire quale causa ed effetto al solaio di copertura del garage di proprietà di (...) (e non ai lavori di rifacimento del solaio sovrastante il locale ammezzato di (...)), ancora rilevando la sussistenza di problematiche statico - strutturali, che ricollega causalmente (non ai lavori di rifacimento del solaio, bensì) alla presenza dell'adiacente solaio con putrelle e voltine, che instabilizzerebbero la muratura tra i due locali adiacenti. Del pari si palesa la correttezza del CTU nella risposta fornita al quesito n. 3 nel corso dell'ATP del 2013, ove il professionista incaricato, venendo investito della verifica circa il posizionamento o meno a distanza legale e regolare dei tubi di adduzione del gas dalla proprietà del (...), dava esaurientemente e debitamente conto del fatto che la struttura dell'edificio fosse assimilabile ad un condominio, proprio in considerazione delle conseguenze che ne sarebbero derivate in punto di regolare installazione delle condutture del gas, il cui accertamento gli era stato appunto demandato. Avuto riguardo alla questione da ultimo richiamata, riguardante il posizionamento delle tubazioni di adduzione del gas metano da parte di (...) in violazione della normativa sulle distanze legali, l'attore si duole, in particolare, dell'illegittimo posizionamento del tronco n. 2 e del tronco n. 3. Le doglianze di parte attrice, in relazione al tronco n. 2 non sono fondate, in quanto nel caso di specie trovano applicazione le regole generali valevoli in tema di uso della cosa comune, ai sensi del combinato disposto delle norme di cui agli artt. 1102 e 1117 c.c. nei termini di seguito esposti.

Sul punto occorre, infatti, evidenziare, come correttamente affermato dalla parte convenuta, che il muro su cui corre il citato tronco n. 2 deve presumersi comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 c.c., ove si ponga mente alla presenza del pilastro posto tra i due garage e di un muro perimetrale di un edificio caratterizzato da unità immobiliari e parti di proprietà di soggetti distinti; in particolare, avuto riguardo alla porzione di muro interessato dal passaggio delle tubature del gas, il muro perimetrale regge il solaio di proprietà di (...), al contempo costituendo la struttura perimetrale del garage di proprietà di (...).

A nulla rileva la nascita o meno di un condominio tra i proprietari delle singole porzioni dell'edificio, mediante la nomina di un amministratore, l'approvazione di un regolamento, la determinazione delle quote millesimali, in quanto trattasi di meri strumenti per la gestione degli interessi comuni e per l'osservanza degli obblighi connessi al rapporto di comunione, che nasce ipso iure et facto, senza apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni, nel momento in cui in un edificio coesistono parti di proprietà

individuale, rispetto a quelle parti necessarie e indispensabili per l'esistenza stessa dell'edificio, ovvero stabilmente destinate all'uso comune da parte dei singoli proprietari, salvo la sussistenza di un titolo specifico di segno contrario, nel caso di specie mancante. (vedi Cassazione Sezioni Unite 7 luglio 1993 n. 7449; Cassazione civile sez. II, 27/01/2012, n. 1225, secondo cui "Il condominio negli edifici viene ad esistenza per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, a prescindere dalla approvazione di un regolamento di condominio e dalla completezza e validità dello stesso. Il semplice frazionamento della proprietà di un edificio per effetto del trasferimento delle singole unità immobiliari a soggetti diversi, pertanto, comporta il sorgere di uno stato di condominio. Tanto è sufficiente ai fini dell'applicazione delle apposite disposizioni di legge (art. 1100-1139 c.c.), non richiedendosi preliminarmente la formazione del regolamento condominiale né l'approvazione delle tabelle millesimali ") Orbene, occorre allora in via preliminare richiamare il condivisibile orientamento espresso dalla Suprema Corte, in ordine alla disciplina dei rapporti di vicinato nelle realtà condominiali, nella parte in cui afferma, anche in relazione ai rapporti tra singoli condomini ove l'installazione di tubature avvenga sia sul muro comune sia sul muro di proprietà esclusiva, che "in materia condominiale, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 cod. civ., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali". (Vedi Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 1989 del 02/02/2016).

Orbene, la norma di cui all'art. 889 c.c., non risulta applicabile nei rapporti tra le proprietà di (...) e (...), in quanto il rigoroso rispetto delle distanze legali appare incompatibile con la concreta struttura dell'edificio, ove si ponga mente alla particolare conformazione delle proprietà, alla mancata evidenza di zone di proprietà esclusiva della (...) su cui installare l'impianto necessario a condurre il gas al piano primo dell'edificio senza il diretto e inevitabile coinvolgimento delle parti di proprietà esclusiva dell'attore o di proprietà comune, tanto che neppure le tre soluzioni alternative prospettate dall'attore nel corso del giudizio avrebbero garantito il rispetto delle stanze legali.

Per l'effetto, è ammesso l'uso da parte di (...) della porzione di muro comune dell'edificio, in quanto da un lato l'impianto di conduttura del gas è pacificamente ritenuto indispensabile per la abitabilità dell'appartamento posto al primo piano dello stabile, dall'altro, appaiono chiaramente rispettati la destinazione del bene comune e il diritto di pari utilizzazione anche potenziale da parte di (...), non venendo in evidenza sul punto problematiche di segno contrario.

Appare, inoltre, chiaramente da escludere che il posizionamento della conduttura abbia pregiudicato la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio, su tali punti, evidenziandosi, piuttosto, come la soluzione adottata dalla convenuta garantista una minore visibilità dell'impianto rispetto alla soluzione prospettata dall'attore (posizionamento dello stesso sulla facciata posta tra gli ingressi principali delle rispettive abitazioni a soli 35 cm dal muro corrispondente al locale soggiorno di proprietà di (...)), venendo il box contatore del gas posizionato dalla convenuta all'estrema periferia ovest dell'edificio, in prossimità del garage di proprietà della stessa, lontano peraltro dalle abitazioni principali, con notevoli ricadute positive anche in termini di sicurezza.

In relazione alla sezione n. 3 della tubatura, la stessa viene dislocata in prosecuzione della seconda all'interno della proprietà della (...) e, ancorché posizionata, per le ragioni sopraesposte, a distanza non regolamentare, soddisfa le precitate condizioni e il rigoroso rispetto delle distanze imposte dalla norma di cui all'art. 889 c.c., non appare neppure prospettato come possibile dalla parte attrice nelle plurime soluzioni alternative dalla stessa avanzate, in linea con le considerazioni sul punto svolte dal CTU nella parte in cui rimette al Giudicante la valutazione della irragionevolezza in concreto di una scelta che imponga il rispetto della normativa sulle distanze, tenuto conto della conformazione dell'edificio e delle singole proprietà.

Per tutti questi motivi conclude il Tribunale per l'integrale rigetto della domanda e, in ragione della soccombenza, pone a definitivo carico dell'attore le spese e competenze di lite, ivi comprese quelle dell'ATP (proc. n. 281/2013 RG), che liquida come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Taranto, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...):

- 1) Rigetta la domanda;
- 2) Condanna (...) al pagamento in favore di (...) delle spese legali del giudizio, comprensive della fase dell'accertamento tecnico preventivo, che liquida in complessivi Euro 3.530,00, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge;
- 3) Pone a definitivo carico di (...) le ulteriori spese di C.T.U. dell'accertamento tecnico preventivo, come liquidate con decreto depositato il 18.12.2013 nel proc. n. 281/2013 RG, nonché le ulteriori spese di CTU del presente giudizio, come liquidate in atti.

Così deciso in Taranto il 16 settembre 2021.

Depositata in cancelleria il 17 settembre 2021.

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 16 settembre 2021

Massima redazionale

**Condominio - Distanze legali - Applicabilità - Limiti - Accertamento giudiziale - Necessità - Sussistenza**

---

In materia condominiale, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 cod. civ., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali.